



새로운 가치를 창조하는 부동산 투자의 미래  
함께가는 투자파트너, LOTTE REIT

# Disclaimer

본 자료에 포함된 정보들은 독립적인 확인 절차를 거치지 않은 정보들입니다.

본 자료에 포함된 어떠한 의견이나 정보의 신뢰성, 정확성 또는 완전성에 대해 어떠한 형태로든 명시적 또는 묵시적 진술 및 보장을 하지 아니하며, 이에 의존하여서는 아니됩니다.

본 자료에 포함된 정보는 발표 당시 상황을 기초로 고려되어야 하며, 발표 이후 발생할 수 있는 중요한 사건을 반영하여 갱신되지 않습니다. 과실 기타 원인을 포함하여 본 자료와 관련하여 발생하거나 발생할 수 있는 모든 손실에 대하여 롯데리츠, 롯데에이엠씨 주식회사(이하 “자산관리회사”), 그 계열사, 자문역, 이사 또는 임원들은 어떠한 책임도 부담하지 않습니다.

본 자료는 한국 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 또는 다른 관할권의 법률에 따른 어떠한 증권의 매매의 청약, 권유, 매입 또는 인수를 구성하지 아니하며, 본 자료의 어느 부분도 어떠한 계약 및 약정 또는 투자 결정을 위한 기초 또는 근거가 될 수 없습니다.

본 자료에는 예측정보가 포함될 수 있습니다. 이러한 예측정보 미래에 관한 많은 가정에 기초한 것으로서, 불확실성과 위험을 갖고 있으므로, 실제 미래에 나타나는 결과 또는 상황은 관련 예측정보에 기재되거나 암시된 내용과 중대한 차이가 발생할 수 있습니다. 롯데리츠는 발표일 이후 발생한 상황이나 사건을 반영하여 예측정보를 갱신할 의무를 부담하지 않습니다.

본 자료에 포함된 특정 데이터들은 독립적으로 검증되지 않은 외부 데이터 소스에서 얻은 것입니다. 따라서, 본 자료에서는 이러한 데이터의 정확성이나 완전성에 대해서 어떠한 진술도 하지 않으며, 데이터는 위험이나 불확실성을 수반하며, 다양한 요인에 의하여 변경될 수 있습니다.

본 자료의 전부 또는 일부는 어떠한 방식으로든 제거, 복제, 재배포 또는 재전송될 수 없습니다. 본 자료에 기재된 정보는 해당 정보가 이미 공개되지 않는 한 기밀로 유지됩니다.

본 자료 열람 및 발표회 참석은 상기 제한 사항에 대한 동의로 간주됩니다.



## 국내 초대형 규모의 AUM, 시가총액을 갖춘 국내 대표 리츠

**자산규모**



**2.6조**

**자산개수**



**16개**

**시가총액**



**1.2조**

**배당수익률<sup>1)</sup>**



**6.4%**

**공실률**



**0.3%**

**LTV<sup>2)</sup>**



**41.1%**

**신용등급  
(담보부사채)**



**AA-  
(stable)**

**INDEX**

**FTSE EPRA Nareit**  
**FTSE All Cap**  
**MSCI EM Markets 등**

주석: 1) 시가배당률 기준, '25년 주당배당금기이던스 240원 ÷ '25년 6월말종가 3,750원  
2) 자산의 담보감정가 기준, '25년 6월말 기준 담보부부채 13,130억원 ÷ 담보감정가액 31,923억원

\*상기 모든 수치는 '25년 6월말 기준임

# Contents

---



## Chapter 1. 2025년 Review

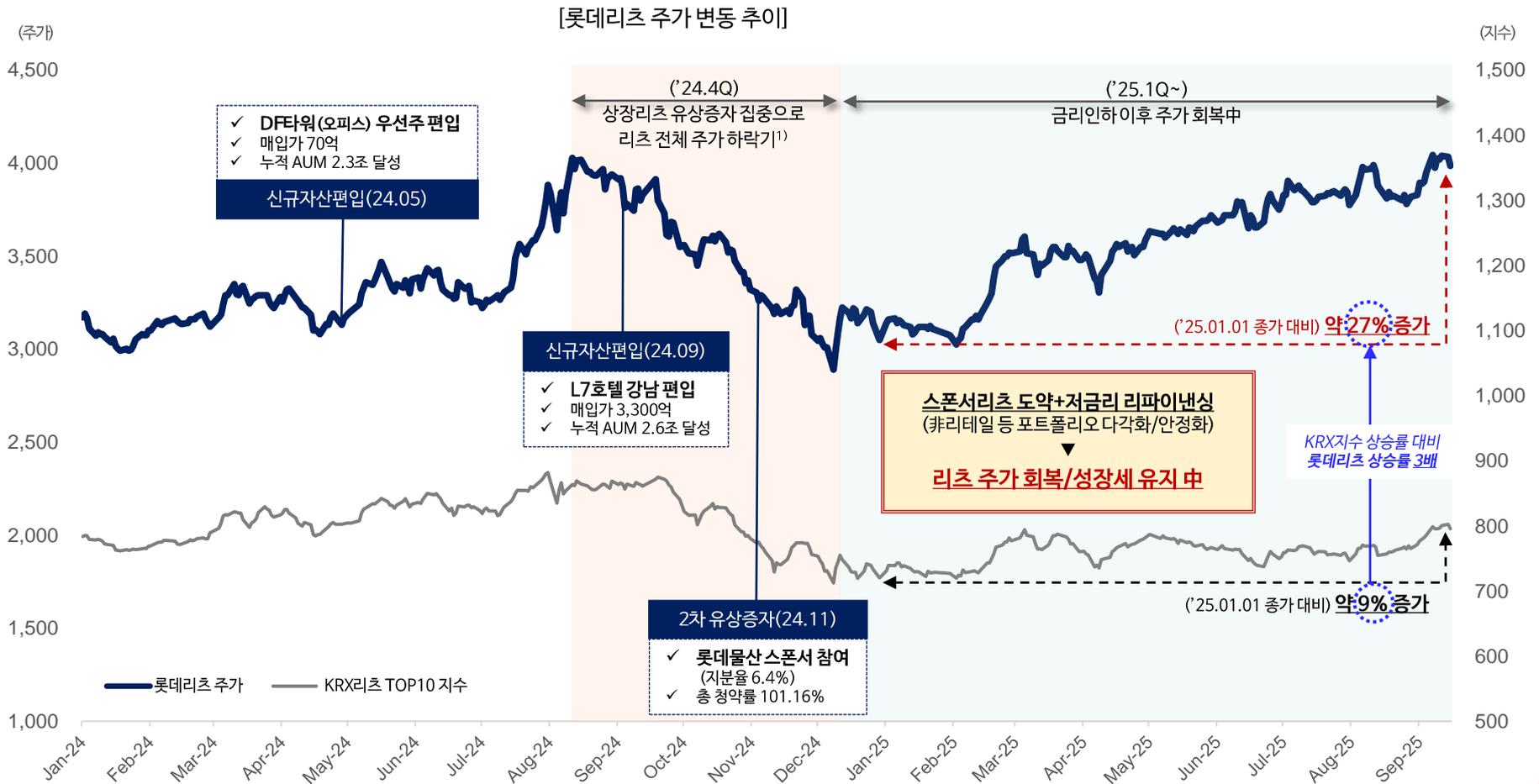
- 운용 실적
- 차입금 현황

## Chapter 2. 성장 전략 및 배당 가이드스



## Chapter 01. 2025년 Review

- 롯데리츠는 스폰서 리츠로서의 전략적 방향성 아래, 투자 섹터 다양화에 따른 포트폴리오 안정화 및 저금리 리파이낸싱 등을 적극 추진함
- 이를 통해 장기적 배당 안정성을 확보하며 시장의 신뢰를 회복, 롯데리츠의 주가 상승을 견인하고 있음



주석: 1) '24년 하반기 국내 21개 상장리츠 중 7개 리츠가 총 1조원 규모의 유상증자 진행, KOSPI 하락과 맞물리며 연초 대비 연말 기준 전체 리츠(21개) 평균 주가 약 10%, 유상증자 리츠(7개) 평균 주가 약 16% 하락

- 롯데리츠는 **신규자산 편입과 보유자산 임대료 상승**으로 인한 매출 및 영업이익 증가, **차입금 조달금리 하락**으로 인한 영업외비용 감소에 따라 **순이익이 대폭 증가함**
- **포트폴리오 다양화 및 전략적인 자산운용**을 통해 꾸준히 매출 및 배당 여력을 확대하여 지속적으로 **주당배당금 증가세를 이어갈 예정임**

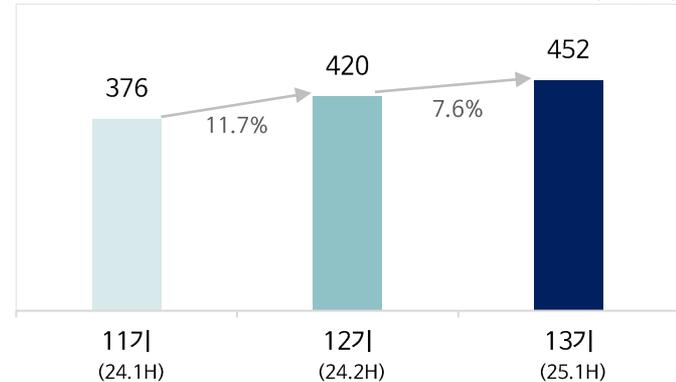
### 손익계산서

(단위:억원)

구 분	11기	12기	13기
영업수익	600	656	670
영업비용	224	236	247
감가상각비	192	196	196
기타판관비	32	40	51
영업이익	376	420	452
영업외수익	6	5	13
영업외비용	323	319	299
당기순이익	58	106	165

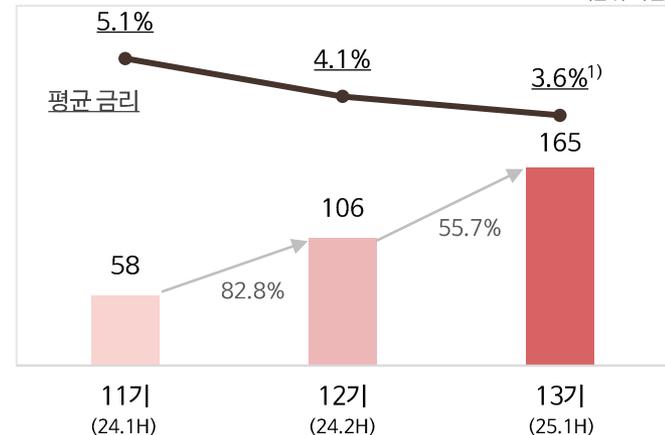
### 영업이익: 안정적인 임대수익을 기반으로 상반기 영업이익 452억원 달성

(단위:억원)



### 당기순이익: 기존담보대출조기상환 및 회사채차환발행으로 이자비용 절감

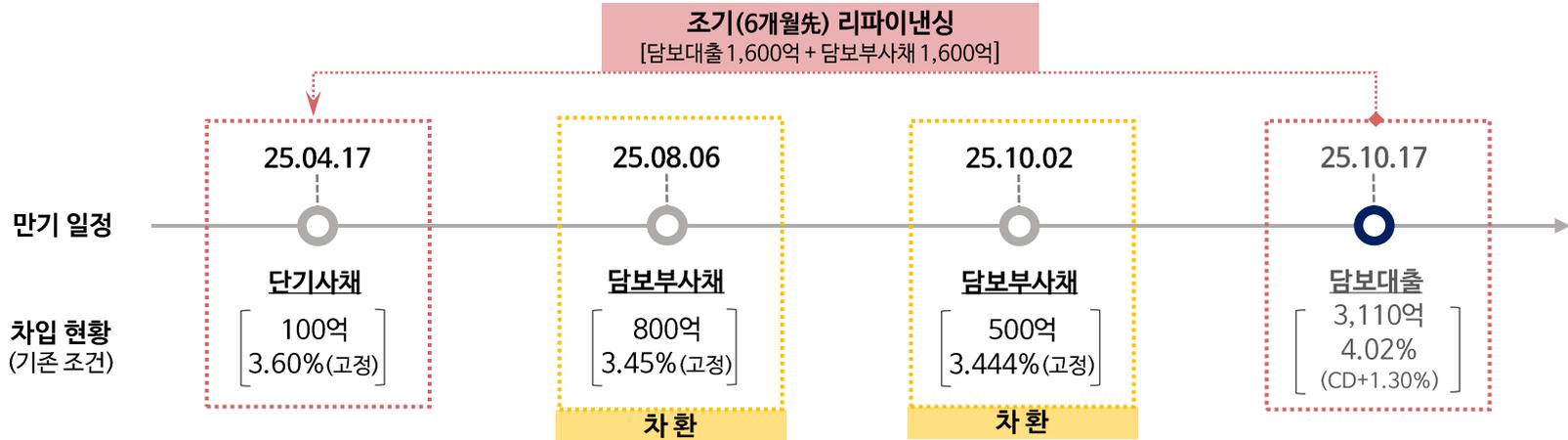
(단위:억원)



주석: 1) '25년 하반기 대출 2건(8/6 및 10/2) 리파이낸싱 완료에 따라, '25.10.13 기준 평균 차입금리는 3.46%

- 금리 하향 기조에 따른 금리 절감 및 조달 환경의 불확실성 해소를 위해 **일부 차입금 조기 리파이낸싱('25.04) 및 차환('25.08/'25.10) 완료**
- **해당 리파이낸싱 모두 저금리 조달 완료**하며, 롯데리츠 **평균 조달금리 3.46% 수준으로 안정화** ('24년초 5.1% → '25.10.13일 기준 3.46%)

### 리파이낸싱 완료 현황



리파이낸싱 금융 조건	구 분	담보대출(4/17)	담보부사채(4/17)	담보부사채(8/6)	담보부사채(10/2)
	금 액		1,600억원	1,600억원	800억원
금 리 (coupon)		3.44% <sup>1)</sup> [CD+0.87%]	3.255% [AA-등급 민평 + 40bp 수준]	2.885%	3.097%
만 기		2년	2년	1년	1년
금리절감 <sup>2)</sup> (연)		▲ 43bp	▲ 76.5bp	▲ 56.9bp	▲ 34.7bp

주석: 1) 담보대출금리는 직전 기준금리 확정일(7/16)의 CD금리(91일물) 기준

2) 변동금리 간 비교는 각 스프레드 차이, 변동-고정금리 간 비교는 대출 실행 시점 확정된 변동금리와 고정금리 간 차이

# Contents

---



Chapter 1. 2025년 Review

## Chapter 2. 성장 전략 및 배당 가이드런스

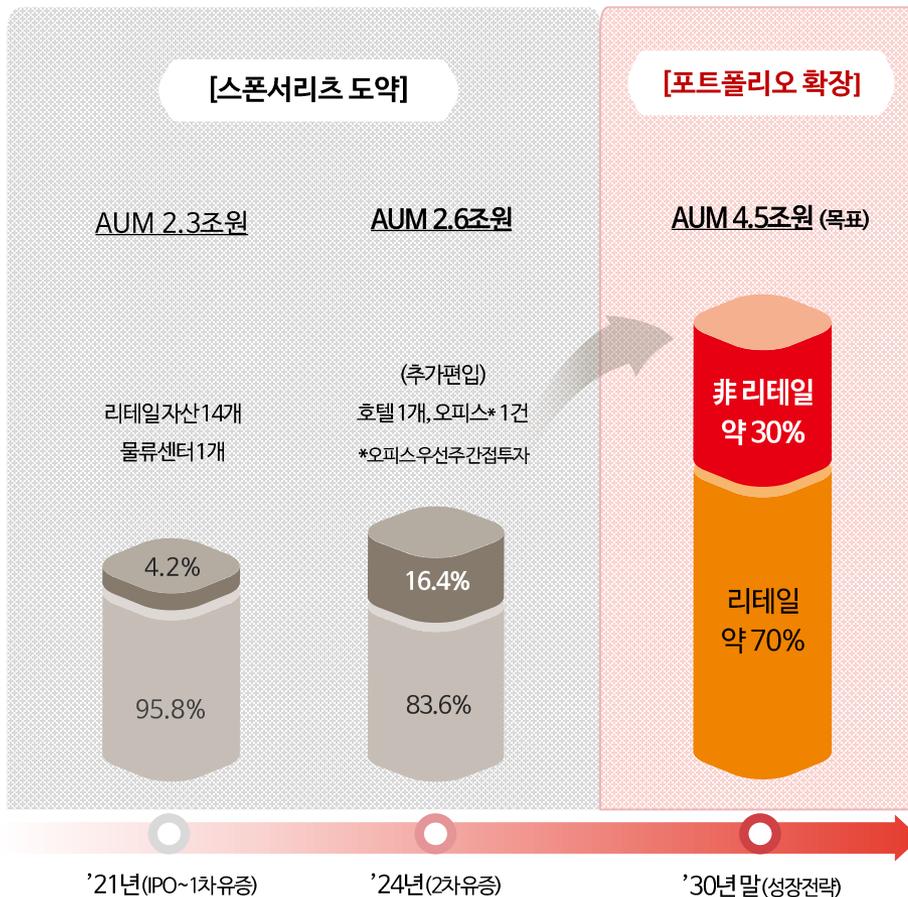
- 성장 전략
- 리파이낸싱 계획
- 배당 가이드런스 목표



## Chapter 02. 성장 전략 및 배당 가이드선스

- '24년 L7강남 편입(호텔롯데) 및 DF타워 우선주 투자를 시작으로, **非 리테일 자산 포트폴리오 확장**
- 섹터별 투자 전략에 따른 자산 지속 편입 및 롯데물산(롯데리츠2대주주)과의 협력 강화를 통해 **개발사업 등 신규 사업 영역으로의 진출** 도모

### 성장 전략



**리 테 일** [리테일]

- 롯데리츠의 안정적 수익/운영 근간 (임차안정성확보→안정적임대수익창출)
- 수도권 입지의 지속 영업 가능 자산 선별 투자

**[호텔]**

- 롯데리츠의 신성장 모멘텀
- 국내 호텔 시장 활황에 따른 시장 선호 자산
- 안정적 수익+운영 성장성 확보 자산 적극 편입

**非 리 테 일** [물류센터]

- 공급과잉 우려로 임차인 우위 시장
- 우량 임차인 확보 및 가치 상승 기대 자산 적극 편입

**[개발사업]**

- 프로젝트 리츠(주리츠등) 활용한 개발 가능 사업 추진
- ① 보유 자산 재개발/리모델링
- ② 개발완료(예정) 자산의 매입 (임대/매매조건 등 선제적 대응 가능)
- ③ 사업성 높은 개발사업 투자 등
- 신규 사업 영역 진출(실물+개발) 및 롯데물산과 시너지 측면 적극 검토 추진

**[기타사업]**

- 레지던스, 실버주택, 데이터센터 등 신규 투자 섹터 발굴
- 기타 그룹 내/외부 우량 자산 중 시장 선호 자산 위주

- 롯데리츠는 스폰서와의 지속 협력을 통해 자산 가치 상승 여력과 안정성을 두루 갖춘 그룹 내 우량 자산을 우선적으로 편입하며 외적 성장세 유지
- 다양한 우량 Deal Pipeline 을 통해 자산군 별 적절한 투자 전략 실시, 시장 환경 변화에 유연하게 대응하며 장기적 배당 안정성 강화 중점

Deal Pipeline<sup>1)</sup>

## [非 리테일 자산]

## [리테일 자산]

## 호텔롯데

호텔(3/4성급)

주요 도심지/관광지내 자산  
호텔롯데 장기 임차/운영



L7



시티호텔

## 롯데물산

개발관련 사업

개발완료(예정) 자산 선제적 편입  
개발사업 참여(기존/신규자산)



물류센터



개발부지

## 롯데쇼핑

리테일

우선매수권(ROFO) 보유 자산  
쇼핑의 장기 임차/운영  
장기적 토지 활용 가능 자산



마트



백화점/아울렛

# 2

## 리파이낸싱 계획

### Chapter 02. 성장 전략 및 배당 가이드선스

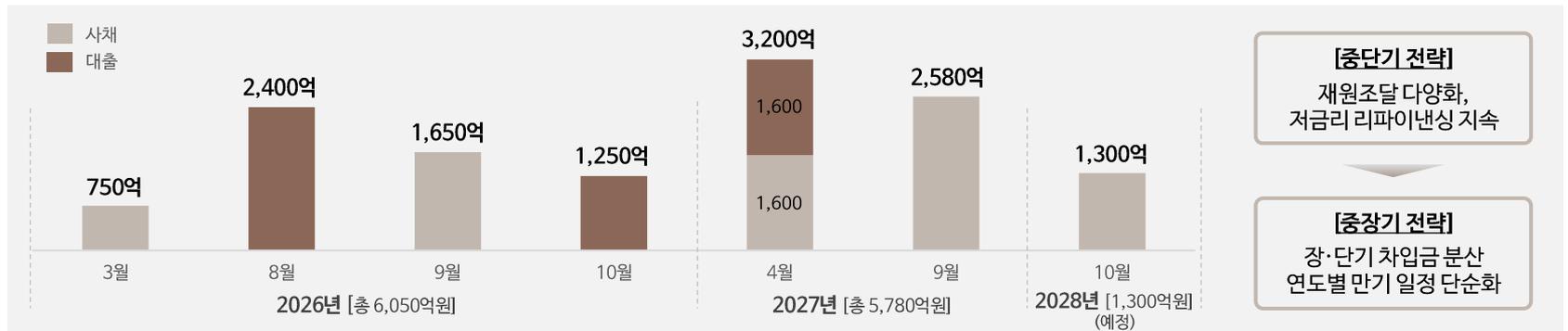
- 최근 금리 하락 기조에 맞춰 **기존 대출의 저금리 차환을 지속 추진** 중에 있으며, '26년 상반기 만기도래 **차입금 1,300억원 조기 리파이낸싱** 예정  
 ※ '26년 1월 16일 만기 담보대출 1,300억원 → '25년 10월 24일 조기(3개월) 리파이낸싱 추진
- 중장기적으로 1-3년물 장·단기 차입금 분산 및 연도별 만기 일정을 단순화하여 **효율적인 차입금 관리 전략 수행** 예정

### 조기 리파이낸싱 추진

구분	기존 담보대출	신규 담보대출(예정)	비고
금액	1,300억	좌동	-
금리 (coupon)	3.71% <sup>1)</sup> [CD+1.20%]	미정	-
대출일	'24.01.16	'25.10.24(예정)	3개월 조기 리파이낸싱 (예정)
만기일	'26.01.16 (2년)	'28.10.24 (3년 예정)	
담보물	구리점, 청주점	좌동	-

\*만기 3개월 이전

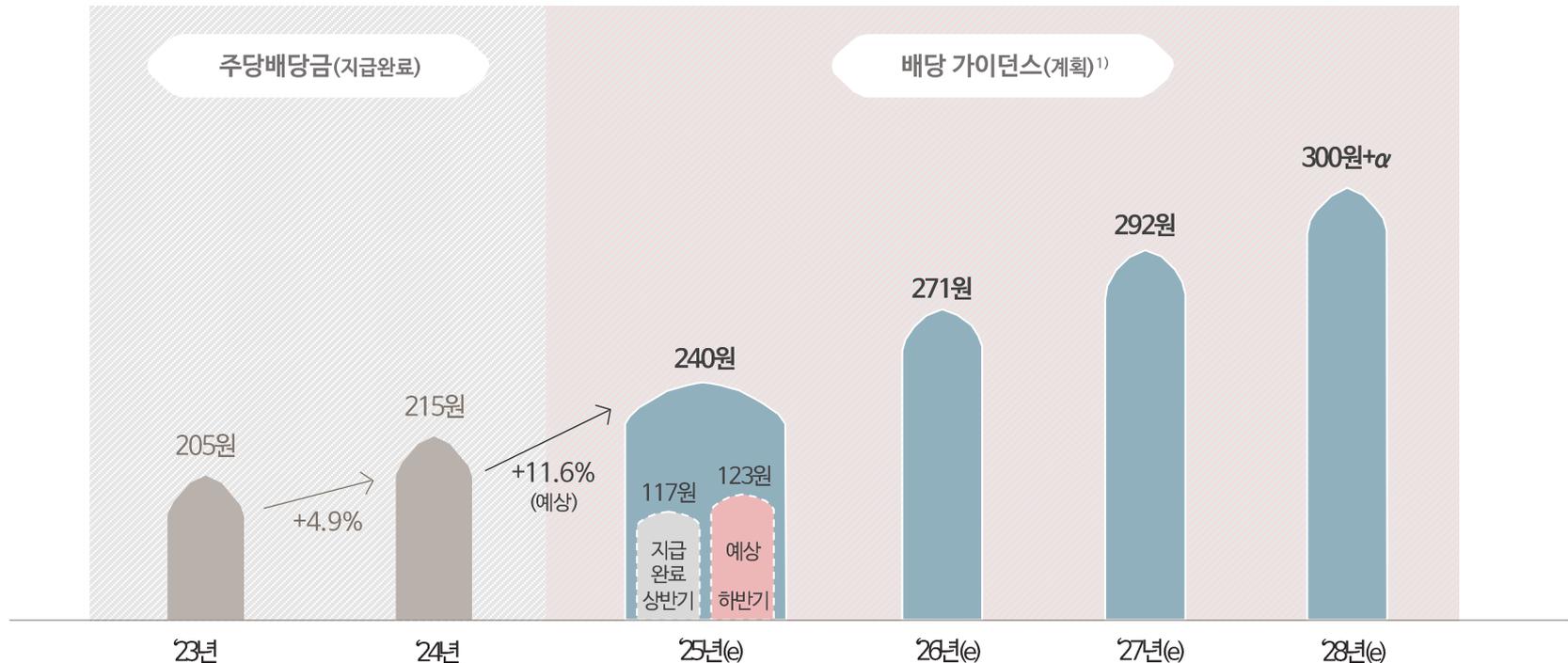
### 차입금 만기 현황



주석: 1) 직전기준금리 확정일(7/15)의 CD금리(91일물) 기준

- 롯데리츠는 '보유 자산의 임대료 상승'과 더불어, 지속적인 '저금리 리파이낸싱 추진' 및 '추가 자산 확충' 등을 통해 주당배당금 증가 추세를 보이고 있음

### 연도별 주당배당금 계획 및 실적 추이



전략적 리파이낸싱 및 우량 자산의 편입을 통해 지속 성장하는 대한민국 대표 리츠로서 안정적인 배당 가이드스 준수 목표

주식: 1) '25년 하반기 이후 주당배당금은 확정성이 아닌 현재시점에서 참고용으로 제시된 것으로, 금리 및 부동산 관련 세금 정책변화 등에 따라 변경 될 수 있음  
 ※ 각 연도별 평균금리: '25년 4.15%, '26년 3.9%, '27년 3.75%, '28년 3.0% 가정

# Contents

---



## APPENDIX

- 투자구조
- 포트폴리오 현황
- 차입 현황
- 운용자산 현황
- 요약 재무제표





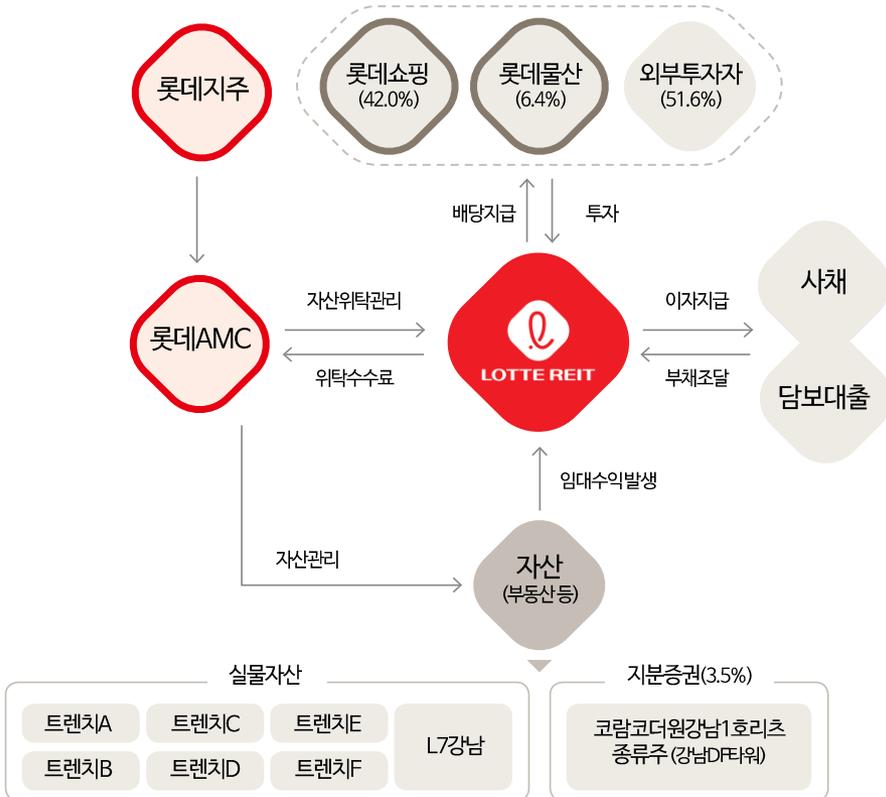
# 투자구조

## APPENDIX



- 롯데리츠는 롯데그룹이 Equity의 48%를 투자(롯데쇼핑 42%, 롯데물산 6%), 잔여지분은 외부 출자로 조달, 나머지 투자금은 차입금과 임차보증금으로 충당
- 롯데쇼핑 및 롯데글로벌로지스와 책임임대차 계약(트렌치 A~F), 롯데호텔과의 장기임대차계약(L7강남), 종류주 지분투자를 통해 안정적 배당수익을 투자자에게 제공

### 롯데리츠 사업 및 지분 구조



### 투자비 및 재원조달 구조

총투자비	재원조달 <sup>1)</sup>	(단위: 억원)
자산가액	Equity	13,403
	담보대출	7,880
	사채 (담보부사채, 단기사채)	5,250
취득부대비용	보증금	1,338
	기타	144
계	계	28,015

자산가액: 26,306 (부동산)  
 증권: 70  
 채권: 26,306 (부동산)  
 총투자비: 28,015

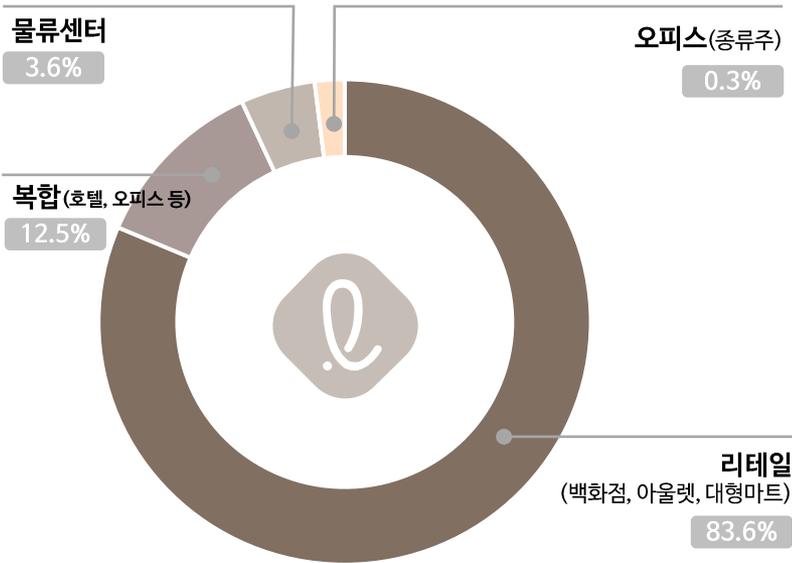
주석: 1) '25.8.31 기준



## APPENDIX

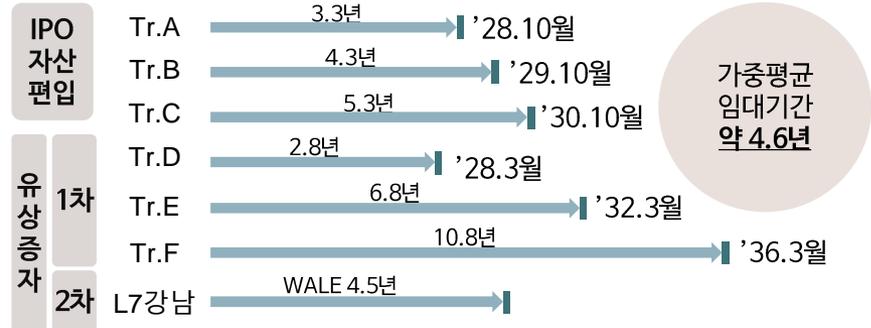
- 롯데리츠는 리테일, 물류센터, 복합자산(호텔, 오피스 등)으로 구성된 16개 실물 부동산과 오피스(지분증권) 투자를 통해 포트폴리오 다각화 추진 중
- 보유 부동산 중 리테일, 물류센터의 경우 임대차 계약기간별 6개의 Tranche로 구분하여 일시적 임대차 만기 도래 리스크 최소화

### 포트폴리오 구성



- 주석: 1) 임대차 만기 현황 : '25년 6월말 기준 계약면적에 따른 가중평균 잔여임차기간
- Tr.A : 롯데백화점 창원점, 롯데마트 의왕점, 롯데마트 장유점
  - Tr.B : 롯데백화점 구리점, 롯데마트 서청주&아울렛 청주점, 롯데마트&아울렛 율하점
  - Tr.C : 롯데백화점 강남점, 롯데백화점 광주점
  - Tr.D : 롯데백화점 중동점, 롯데백화점 안산점, 롯데마트 계양점, 롯데마트 경기양평점
  - Tr.E : 롯데프리미엄아울렛 이천점, 롯데마트 춘천점
  - Tr.F : 롯데마트물김포물류센터
  - L7강남 : 임차인 면적별 가중평균 기준
- 2) 임대료 조건 : 롯데그룹 내 계열사(롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스, 롯데호텔)와의 조건으로, L7강남 오피스·리테일, 지분증권(강남 DF타워) 내용 미포함
- 3) Tr. A ~ Tr. C 각 자산의 초년도 임차료 가중평균
- 4) 마트 경기양평점 변동임대료의 경우 0.50%

### 임대차 만기 현황)



### 임대료 조건)

		IPO	1차 유상증자		2차 유상증자
자산구분		Tr. A, B, C (리테일)	Tr. D, E (리테일)	Tr.F (물류센터)	L7강남 중 호텔 부분 (오피스 리테일 임대차 계약제외)
초년도 임차 조건	고정	매매대금의 5.0% <sup>3)</sup>	매매대금의 3.8%	매매대금의 4.5%	73억원/년
	변동	-	전년도 매출액의 0.45% <sup>4)</sup>	-	39억원/년 (직전 6개월 객실매출액 20%)
임대료 인상조건		매년 1.5%	고정 : 매년 전년도 CPI		고정 : 3년마다 5% (조건 : 임대료 3년평균) 첫째 임대료)
관리비		Triple Net (유지비용, 보험료, 제세공과금 임차인 부담)			수광비 등 실비 임차인 부담 (재산세 등 임대인 부담)



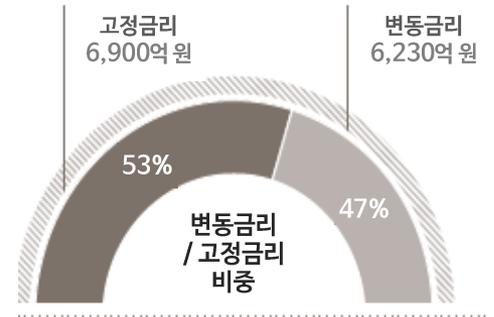
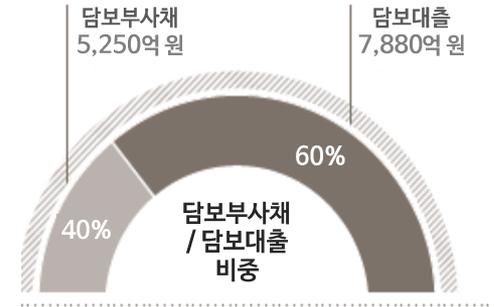
# 차입 현황

## APPENDIX

- 미 금리 인하 추세를 바탕으로 국내 대출 시장의 또한 금리 인하 기조가 계속됨에 따라, 짧은 만기로 조기 리파이낸싱 및 차환 완료
- 차입금 만기를 분산시키고 회사채 · 담보대출의 비중 및 고정 · 변동금리의 비중을 유동적으로 관리하며 순이익 상승 효과 견인

### 차입금 만기 현황

구분	금액(억원)	금리 <sup>1)</sup>	만기(예정)
담보부사채	1,600	3.45%	'26년 8월
	800	2.89%	'26년 8월
	500	3.097%	'26년 10월
	750	3.48%	'26년 10월
	1,600	3.26%	'27년 4월
<b>소계</b>	<b>5,250</b>	-	-
담보대출	1,300	CD+1.20%	'26년 1월 (조기 리파이낸싱추진중)
	750	CD+1.00%	'26년 3월
	2,580	CD+1.00%	'27년 9월
	1,600	CD+0.87%	'27년 4월
	1,650	3.75%	고정금리 '26년 9월
<b>소계</b>	<b>7,880</b>	-	-
<b>총계</b>	<b>13,130</b>	-	-



주석: 1) '25.10.13 기준. 상기 표현된 금리는 모두 쿠폰(coupon) 기준 금리임



APPENDIX

구분	롯데백화점(6)						롯데물류센터(1)	롯데프리미엄 아울렛(1)
	강남점	창원점	구리점	중동점	광주점	안산점	김포센터	이천점
점포명								
소재지	서울특별시 강남구 대치동	경남 창원시 성산구	경기 구리시 인창동	경기 부천시 중동	광주광역시 동구 대인동	경기 안산시 단원구	경기 김포시 고촌읍	경기 이천시 호법면
규모(GFA)	67,462㎡	140,977㎡	79,271㎡	93,419㎡	93,019㎡	54,887㎡	30,870㎡	184,308㎡
준공연도	'86.4(본관) '00.6(별관) '91.12(문화센터1) '16.12(문화센터2)	'02.2(본관) '00.6(영플라자)	'98.3월	'96.10월	'98.9월	'92.10월(본관) '18.11월(신관)	'15.12월	'15.10월
구분	롯데아울렛&마트(2)			롯데마트(5)				복합(1) (호텔, 오피스 등)
	대구울하점	(서)청주점	의왕점	계양점	춘천점	김해장유점	경기양평점	L7 강남
점포명								
소재지	대구광역시 동구 울하동	충북 청주시 흥덕구	경기 의왕시 내손동	인천광역시 계양구 계산동	강원 춘천시 온의동	경남 김해시 대청동	경기도 양평군 양평읍	서울시 강남구
규모(GFA)	100,773㎡	81,561㎡	36,879㎡	58,119㎡	40,570㎡	38,838㎡	9,977.31㎡	33,584㎡
준공연도	'10.12월	'14.2월	'02.7월	'98.7월	'11.8월	'04.7월	'18.01월	'17년 11월



### 재무상태표

(단위: 억원)

구분	13기 (25년 상반기)	12기 (24년 하반기)	11기 (24년 상반기)
<b>자산 총계</b>	<b>26,119</b>	<b>26,236</b>	<b>23,018</b>
유동자산	578	409	476
비유동자산	25,542	25,827	22,542
<b>부채 총계</b>	<b>14,583</b>	<b>14,542</b>	<b>12,638</b>
유동부채	3,587	4,706	6,445
비유동부채	10,995	9,835	6,193
<b>자본 총계</b>	<b>11,537</b>	<b>11,695</b>	<b>10,381</b>

### 손익계산서

(단위: 억원)

구분	13기 (25년 상반기)	12기 (24년 하반기)	11기 (24년 상반기)
<b>영업수익</b>	<b>670</b>	<b>656</b>	<b>600</b>
<b>영업비용</b>	<b>247</b>	<b>236</b>	<b>224</b>
감가상각비	196	196	192
기타판관비	51	40	32
<b>영업이익</b>	<b>452</b>	<b>420</b>	<b>376</b>
영업외수익	13	5	6
영업외비용	299	319	323
<b>당기순이익</b>	<b>165</b>	<b>106</b>	<b>58</b>



**LOTTE REIT**

Thank you